



Almindelig bebyggelsesregulering revideret kap. 20

vedr- Helge Wulff: Landboret, miljøret og anden ejendomsregulering i det åbne land

Anker, Helle Tegner

Publication date:
2010

Document version
Peer-review version

Citation for published version (APA):

Anker, H. T. (2010). *Almindelig bebyggelsesregulering revideret kap. 20: vedr- Helge Wulff: Landboret, miljøret og anden ejendomsregulering i det åbne land*. Fødevareøkonomisk Institut, Københavns Universitet.

HELLE TEGNER ANKER

**ALMINDELIG BEBYGGELSESGULERING.
REV. KAPITEL 20**

VEDR. HELGE WULFF:

**LANDBORET, MILJØRET OG ANDEN
EJENDOMSGULERING I DET ÅBNE LAND**

DECEMBER 2010

KAPITEL 20. ALMINDELIG BEBYGGELSESREGULERING

1. Oversigt over regler om byggeri

Landboretten indeholder overordentlig mange forskrifter om bebyggelse og byggeri. De findes i lovgivningen, i ministerielle bekendtgørelser m.v. eller i planer, kendelser etc., som er udfærdiget af forskellige myndigheder.

Nogle byggeforskrifter er *tekniske* forskrifter. De stiller krav til bygningens tekniske kvalitet, brandsikring, varme-, lyd-, fugtisolation m.v. De findes især i det nedennævnte bygningsreglement og i forskellige administrative forskrifter. De tekniske byggeforskrifter falder uden for denne bogs rammer.

Andre byggeforskrifter kan man kalde bebyggelsesregulerende forskrifter. Visse af disse forskrifter forbyder, at en grund bebygges eller i al fald, at den bebygges med et bestemt formål for øje. Andre regulerer bebyggelsens omfang, dens omgivelser og dens placering på grunden.

Almindelige bebyggelsesregulerende forskrifter findes i byggeloven, i bygningsreglementet og enkelte andre administrative forskrifter.

Bygningsreglementet (BR10) afløser med virkning fra d. 1. januar 2011 det tidligere bygningsreglement (BR08). BR08 erstattede med virkning fra 1. februar 2008 de to tidligere bygningsreglementer henholdsvis for etageboligbebyggelse og erhvervsbyggeri, herunder jordbrugets produktions- og driftsbygninger (BR95) og for enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse mv. samt garager, carporte m.v. (BR-S98 – småhusreglementet) med tilhørende tillæg.

Specielle bebyggelsesregulerende forskrifter findes i en række love: planlov, naturbeskyttelseslov, vejlov, landbrugslov etc. samt i lokalplaner, fredningsbestemmelser m.v. De berøres i bogens øvrige kapitler.

2. Byggelovens formål og anvendelsesområde

Byggeloven, senest lovbkg. nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer, har til formål primært at sikre, at bebyggelsen her i landet 1) er brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssigt betryggende, 2) får en tilfredsstillende kvalitet, og 3) vedligeholdes forsvarligt samt at byggeskader udbedres. Loven skal endvidere medvirke til at fremme arkitektonisk kvalitet, at øge byggeriets produktivitet og at modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser, jf. byggelovens § 1. Byggeloven hører under Økonomi- og Erhvervsministeriet, hvor den centrale administration er placeret i Erhvervs- og Byggestyrelsen (www.ebst.dk). Den daglige administration påhviler kommunerne.

Kommunens afgørelser kan påklages til statsforvaltningen, dog kun for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 23. Visse afgørelser kan slet ikke påklages.

Loven overlader det i vidt omfang til ministeren at fastsætte detaljerede forskrifter, bl.a. i bygningsreglementet, hvis bestemmelser i praksis er nok så vigtige som loven.

Loven finder anvendelse på opførelse af ny bebyggelse og på tilbygning til eksisterende bebyggelse, jf. § 2, litra a. Til bebyggelse henregnes også mure (f.eks. hegnsmure), redskabsskure, carporte o.lign., UfR 1964.413V, samt faste konstruktioner og anlæg, når lovens formål tilsiger det, jf. § 2, stk. 2, se også UfR 1962.722Ø, 1973.762Ø og 1985.326H.

Også transportable konstruktioner, der mere varigt agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, må anses som bebyggelse. Det gælder f.eks. campingvogne, arbejdsvogne og jernbanevogne, der benyttes til ophold m.m.

Byggeloven omfatter også *ombygning og bygningsændringer og ændringer i bygningers benyttelse*, som er væsentlige i forhold til loven, jf. § 2 litra b) og c), samt *genopførelse og nedrivning* af bebyggelse, som således bl.a. kræver byggetilladelse, jf. § 2 litra d).

Derimod finder loven ifølge motiverne til den tidligere byggelov *ikke* anvendelse på *reparation og vedligeholdelse* af bygninger efter naturligt slid, bortset fra byggelovens § 14, der pålægger ejere og brugere at vedligeholde deres bygninger. Efter lovens § 18 kan der kræves afspærring, rømning, hvis en eksisterende bygning medfører fare for ejendommens beboere eller andre. Ligeledes kan der meddeles påbud om foranstaltninger for at forhindre, at ubenyttede bygninger tages i besiddelse af uvedkommende, jf. § 18 a.

Som hovedregel finder byggeloven dog ikke anvendelse på eksisterende bebyggelse, og der er således i princippet intet krav om, at eksisterende bebyggelse til hver tid skal bringes i overensstemmelse med den nye byggelov og de nugældende bygningsreglementers krav. I forbindelse med gennemførelse af EU's direktiv om bygningers energimæssige ydeevne blev der dog i 2006 fastsat krav om, at alle eksisterende bygninger ved større renoveringer skal have udført de energimæssige forbedringer, der fremgår af energimærkningen. Der indførtes bestemmelser om isolering i forbindelse med udskiftning af tagdækning, facadevis udskiftning af vinduer og krav ved udskiftning af olie- og gasfyrede kedler samt skift af varmforsyning. Med BR10 er kravet om overholdelse af energikrav udvidet til også at omfatte mindre renoveringer, udskiftningsarbejder og ombygninger. Dette gælder også for efterisolering, hvis efterisolering i det konkrete tilfælde er rentabelt. I øvrigt blev energikravene til nye bygninger skærpet med 25 % og der er indført en ny lavenergiklasse 2015.

3. Materielle krav

Byggelovens § 4 stiller en række materielle ("indholdsmæssige") krav til bebyggelsen, hvoraf det vigtigste er, at ingen bebyggelse må tages i brug, førend der foreligger fornøden lovlig a) vejadgang, b) spildevandsafledning, c) drikkevandsforsyning, samt d) forsvarlige brandslukningsmuligheder, alt i overensstemmelse med lovgivningen herom.

Endvidere opstilles i byggeloven og i BR10 en række specielle krav til grunde og bebyggelser. Der er dog ikke tale om ufravigelige bestemmelser, idet kommunen som udgangspunkt har beføjelse til at foretage en konkret vurdering ud fra de hensyn, som byggeloven skal varetage. Kommunen kan dog ikke nægte godkendelse, når nedennævnte krav er opfyldt. Det er desuden vigtigt at bemærke,

at disse krav som udgangspunkt kan fraviges ved lokalplan, jf. bl.a. § 8, stk. 4 og § 9, stk. 2. Reglerne gælder også i det åbne land, men ifølge sagens natur har de størst interesse i byzoner og sommerhusområder. I det følgende skal gives en kort oversigt over bestemmelserne:

3.1. Minimumsgrundstørrelse mm.

I forbindelse med udstykning, matrikulering eller arealoverførsel skal grundens størrelse fastlægges ud fra en samlet vurdering, herunder af forholdet mellem eventuel eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen, der muliggør bebyggelse og udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med byggelovens krav (BR10 afsn. 2.1). Som udgangspunkt skal grunde have en størrelse på mindst 700 m² for fritliggende enfamiliehuse og på mindst 1200 m² for sommerhuse i sommerhusområder (BR10 afsn. 2.7.5). Er dette krav opfyldt, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte godkendelse af grundstørrelsen.

3.2. Bebyggelsesprocenter

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, jf. § 8, stk. 3. Består en ejendom af flere adskilte lodder, udgør hver af lodderne et grundstykke. Nærmere regler om beregning af etagearealet og grundstykkets areal er fastsat i bygningsreglementets bilag 1. Udestuer, lukkede overdækninger, lukkede altaner, lukkede overdækkede gårde, forbindelsesgange og lignende, der kan indrettes til personophold, skal regnes med i bebyggelsesprocenten, mens f.eks. kældre, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, hemse u. 4,5 m² og småbygninger u. 10 m² ikke medregnes. Beregningsreglerne kan – i modsætning til bebyggelsesprocenten – ikke fraviges ved en lokalplan, se bl.a. MAD1998.534Ø.

Ifølge BR10 gælder der som udgangspunkt følgende bebyggelsesprocenter (afsn. 2.7.1):

- 1) 60 for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil.
- 2) 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
- 3) 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 4) 15 for sommerhuse i sommerhusområder.
- 5) 45 for anden bebyggelse.

Bebyggelsesprocenterne blev generelt forøget med 5 % med BR08.

3.3 Bebyggelsens højde

Højdebestemmelser for bebyggelse er ligeledes fastsat i bygningsreglementet. Som hovedregel må en bebyggelses højde ikke overstige 2 etager og ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over terræn (BR10 afsn. 2.7.2). Dette gælder for det såkaldte vandrette højdegrænseplan, dvs. for den enkelte bebyggelse. Der er også fastsat bestemmelser for det såkaldte skrå højdegrænseplan for fritliggende en- og tofamiliehuse, hvor bebyggelsens højde er afhængig af afstand til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, jf. § 9. For det skrå højdegrænseplan gælder som udgangspunkt, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 1,4 x afstanden til naboskel og sti (BR10 afsn. 2.7.3).

Højden af en bygning måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelse på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle, fx kuperet terræn, måles fra et niveauplan som fastlægges af kommunen. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

3.4. Skelafstand til nabogrund

Bebyggelse må som udgangspunkt ikke opføres i mindre afstand end 2,5 m fra skel til nabogrund, sti eller vej, når der er tale om fritliggende enfamilie- og tofamiliehuse. I sommerhusområder skal afstanden som udgangspunkt være mindst 5 m (BR10 afsn. 2.7.3 og 2.7.4). For sommerhuse i sommerhusområde er højdebegrænsningen i øvrigt 5 m.

3.5. Helhedsvirkning

Kommunen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen udformes således, at der i forbindelse med dens omgivelser, opnås en god helhedsvirkning, jf. § 6D, stk. 1.

Kommunen kan således stille krav om farvevalg og valg af materialer, og modsætte sig terrasser, tagudhæng og lignende. Den kan derved søge at opnå og bevare en god arkitektonisk helhedsvirkning i området. Der er dog stærke begrænsninger i kommunens mulighed for at benytte bestemmelsen. Det er således en forudsætning, at der kræves byggetilladelse til arbejdet. Bestemmelsen kan altså ikke anvendes på små byggearbejder, der ikke fordrer byggetilladelse, se nedenfor pkt. 4. Den kan heller ikke anvendes på almindelige vedligeholdelsesarbejder, som jo ikke er byggearbejder i lovens forstand, se pkt. 2, jf. UfR 1971.361Ø, hvor udskiftning af ”dannebrogsvinduer”, der var angrebet af råd, med termoglasruder ansås som en almindelig nødvendig reparation, som kommunen ikke kunne regulere. Normalt kan kommunen altså ikke med hjemmel i byggelovens § 6D blande sig i nymaling og kalkning af facaderne på et hus.

Endvidere skal det sikres, at skiltning, lysinstallationer o.lign. ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunen kan meddele forbud eller påbud til opfyldelse af sidstnævnte, jf. § 6D, stk. 2.

3.6. Særlig placeringsregel

Byggeloven og reglementets krav om grundstørrelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjde og skelafstand forudsætter strengt taget, at grunden først udstykkes og derpå bebygges. Det samme gælder vejlovgivningens regler om vejadgang.

Det er imidlertid blevet mere almindeligt, at en fast ejendom bebygges med f.eks. flere boliger, således at hver bolig får tillagt sit udenomsareal, der lejes af boligens indehaver. Måske først længere tid efter bygningens opførelse opstår der ønsker om at få ejendommen udstykket i flere grunde med hver sin bolig. I så fald kan det være umuligt at gennemføre en udstykning, der ikke strider mod afstands- og højderegler mm.

Derfor påbyder byggelovens § 10A grundejerne, at det ved opførelse af flere enfamiliehuse til helårsbeboelse skal påses, at bebyggelsen opføres og placeres således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal senere kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang (uden at komme i strid med de bebyggelsesregulerende forskrifter). Der kan kun meddeles byggetilladelse og dispensation fra § 10A, hvis der samtidig meddeles dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, jf. § 22, stk. 3.

3.7. Vedligeholdelse

Bebyggelser, ejendomme, ubebyggede arealer mm skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller på anden måde er mangelfulde, § 14. I bebyggede områder kan kommunen skride ind mod terrænreguleringer, der volder omgivelserne ulempe, § 13.

3.8. Dispensation

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i byggeloven og bygningsreglementet, jf. § 22. Når det drejer sig om mindstegrundstørrelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjde og skelafstand, har dette imidlertid så stor interesse for naboerne, at de i loven har fået adgang til at udtale sig om sagen, jf. § 22, stk. 2. Først, når der er forløbet 2 uger efter, at naboerne er orienteret, kan en evt. dispensation meddeles. Ligesom ved naboorientering efter planloven er der tale om en høring, der ikke er bindende for kommunen, men i mange småsager vil nabomodstand ofte være afgørende for kommunens stillingtagen.

4. Byggetilladelse mm.

Det er byggelovens hovedregel, at intet byggearbejde, som omfattes af loven (se pkt. 2), må påbegyndes, førend kommunalbestyrelsen har meddelt *byggetilladelse* hertil. Dette fremgår af lovens § 16, stk. 1. Et byggearbejde skal være påbegyndt inden et år efter, at byggetilladelsen er givet, jf. § 16, stk. 7. Kommunens bygningsmyndighed fører et løbende tilsyn med byggearbejdet, og bygningen må ikke anvendes, førend kommunalbestyrelsen har givet en *ibrugtagningstilladelse*, jf. § 16A. Ved denne ordning sikres en forudgående kontrol med, at bebyggelsen er i overensstemmelse med forskrifterne i loven og i bygningsreglementet.

Ibrugtagningstilladelse er ingen garanti for bygherren i den forstand, at han er sikret mod indgreb, såfremt kommunalbestyrelsen senere konstaterer, at bebyggelsen er i strid med byggeloven eller bygningsreglementet, jf. boligministeriets skrivelser af 17.1.1972 og 28.1.1977. Er forskrifterne overtrådt, vil der dog sjældent blive stillet krav om fysisk lovliggørelse, hvis bygherren har udnyttet byggetilladelsen og har været i god tro.

Privatpersoner, f.eks. købere og lejere, kan i almindelighed ikke gøre kommunen erstatningsansvarlig for bygningsfejl, der er opstået på trods af en meddelt ibrugtagningstilladelse, og som de mener skyldes en for lemfældig kontrol med bygherre eller bygningshåndværkere, UfR 1963.934Ø og UfR 1976.444Ø.

Derimod kan det tænkes, at kommunen bliver ansvarlig for forsinket sagsbehandling, se bl.a. UfR 1983.298H.

Der gælder en række undtagelser fra kravet om byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse, jf. § 16B.

Visse byggearbejder skal alene anmeldes til kommunalbestyrelsen inden påbegyndelse. Hvis kommunalbestyrelsen ikke har reageret inden 2 uger, kan arbejdet igangsættes. Disse anmeldelsespligtige byggearbejder omfatter efter BR10 afsn. 1.5 bl.a.:

- garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser o.lign. bygninger på højst 50 m²
- vindmøller, og
- nedrivning af bebyggelse (afsn. 1.7)

Andre byggearbejder kræver hverken byggetilladelse eller anmeldelse og kan således umiddelbart iværksættes (BR10 afsn. 1.6). Det omfatter bl.a.:

- Byggearbejder ved småbygninger på højst 10 m²
- Byggearbejder ved åbne svømmebassiner, havepejse og terrasser i tilknytning til enfamiliehuse og sommerhuse
- Mindre komplekse ombygninger og andre forandringer, jf. pkt. 1.3.1, stk. 1, der ikke medfører en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring. Det omfatter bl.a. opsætning af altaner.

Nogle byggearbejder kræver ikke ibrugtagningstilladelse (BR10 afsn. 1.8., stk. 1). Det gælder bl.a.:

- Huse med én bolig til helårsbeboelse, enten som fritliggende enfamilieshuse eller som helt eller delvist sammenbyggede enfamilieshuse
- Sommerhuse og campinghytter

Kravet om ibrugtagningstilladelse gælder naturligvis ikke for byggeri, der ikke kræver byggetilladelse.

Avls- og driftsbygninger for jordbrugserhvervet har frem til 1.1.2009 været omfattet af reglerne om anmeldelse. Der kræves nu egentlig byggetilladelse, jf. § 16, stk. 1 til avls- og driftsbygninger. Det fremgår dog af § 16, stk. 3, at der ikke skal foretages en vurdering af tekniske forhold – bortset fra brandforhold – for avls- og driftsbygninger.

Kommunen i et vist omfang forpligtet til i forbindelse med behandlingen af byggetilladelser og anmeldelser af byggearbejder at påse, om anden lovgivning er overholdt. Det er i medfør af byggelovens § 16, stk. 8 i bygningsreglementet (BR10 afsn. 1.10) fastsat, hvilke love det nærmere drejer sig om. Det gælder bl.a. planloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, husdyrgodkendelsesloven, skovloven, jordforureningsloven, vejloven mm. Princippet er således, at kommunen skal foretage en ”forudgående kontrol” med lovgivningens overholdelse, før der meddeles byggetilladelse.

Kommunens kontrol fritager dog ikke en bygherre fra selv at søge de fornødne tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning. Hvis en bygherre, der efter at have fået en byggetilladelse har opført bygningen, får påbud om at nedrive eller ændre bygningen efter anden lovgivning, kan det tænkes, at kommunen kan blive erstatningsansvarlig for det tab, bygherren lider, hvis det kan fastslås, at kommunen har begået en fejl i forbindelse med byggesagens behandling.

I øvrigt blev det ved ændring af byggeloven i 2010 indføjet, at der kan fastsættes nærmere bestemmelser til gennemførelse af EU's habitatdirektiv ved administration af byggeloven. Det

fremgår nu af BR10 pkt. 1.10, stk. 4, at såfremt der i medfør af anden lovgivning ikke er foretaget en tilstrækkelig habitatvurdering, skal en sådan foretages inden meddelelse af byggetilladelse.